

**土地評価シート** (単一物件の評価のみ行う場合は本シートをご利用ください)

入力欄を一括消去するボタン

本シートは1物件の評価のみ行う方のためのもので、  
複数物件をまとめて管理する場合は「土地一覧入力」以下をご使用ください

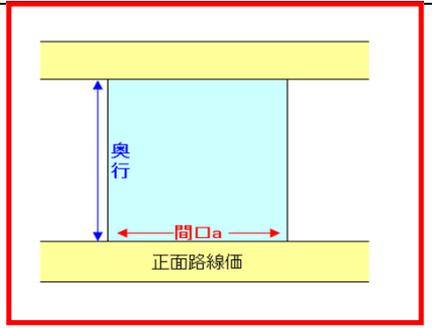
入力データクリア

右のボタンを使用すると本シートが印刷されます  
但し、無条件で「通常使用するプリンター」が指定されるのでご注意ください  
プリンターを指定したい場合は、事前に「通常使用するプリンター」を変更してください

シート印刷

シート印刷ボタン

所在・物件名等	杉並区		
面積 (㎡)	310.00 ㎡	96.88 坪	
所有権/借地権	所有権	利用区分	貸家建付地
正面路線価 (千円)	330 千円	借地権割合	30%
地区区分	繁華街地区		
地形 (計算方法)	方形・二方道路		
同 説明	両面道路とも言われますが、奥行きが高い方を正面路線価として、二方道路加算をします。奥行き距離は面積と間口から算出します		



この「地形 (計算方法)」を選択すると  
地形図、説明が決定し、下の計算表の入力箇所が黄色に変化します。グレーの欄に数字が残っていたも無視します

整形地 (方形地) の評価

(単位: 千円)

	路線価	間口	奥行	奥行補正	間口狭小	奥行長大	評価額	評価額
正面	330	20.00 m	15.50 m	1.00	1.00	1.00	102,300	111,600
側面	300				加算率	㎡加算額	加算額計	
側面								
背面		20.00 m	15.50 m	1.00	0.07	0		

不整形地の評価

(単位: 千円)

旗状地	間口	奥行	面積	奥行補正	各評価額	※補正前 不整形地価格
想定整形地						
不整形地本体						
蔭地部分						
平均奥行 近似整形	間口	奥行/通路奥行	面積	奥行補正	評価額	補正前 不整形地価格
想定整形地						
近似整形地						
差引計算	間口	奥行	面積	奥行補正	各評価額	補正前 不整形地価格
想定整形地						
甲+乙						
甲 (近似整形地)						
乙 (陰地)						
整形地区分	間口	奥行	面積	奥行補正	各評価額	補正前 不整形地価格
想定整形地						
区画 A						
区画 B						
区画 C						
区画 D						

	A. 奥行長大補正を行う場合	B. 不整形地補正を行う場合	不整形単価・地補正率
路線価 (又は評価) / ㎡			補正前評価額 (奥行補正済み)
奥行価格補正率			同 単価
a) 間口狭小補正率			想定整形地面積
b) 奥行長大補正率			陰地面積
c) 不整形地補正率			陰地割合
(a)×(b) 又は (a)×(c)			不整形地補正率
評価額/㎡			
評価額/㎡ × 面積			
A, B いずれか小さい方			

但し、補正により減価されるのは最大で40%となります

路線価評価額 (更地)	111,600千円
貸家建付地としての評価	101,556千円

(更地価格 × 91%)

## 対象土地一覧（基本データ入力）

- 対象土地のデータを入力してください
- 路線価等の見直しがあれば、まず本表の当該欄を修正してください

### 対象土地一覧

	所在・物件名 等	面積 (㎡)	権利	利用区分	正面 路線価	借地権 割合	地区区分
1	東京都〇〇区 自宅	285.00 ㎡	所有権	自用地	400千円	60%	普通住宅地区
2	東京都〇〇区 アパート敷地	345.00 ㎡	所有権	貸家建付地	400千円	60%	普通商業・併用住宅地区
3	神奈川県横浜市 底地	355.00 ㎡	所有権	貸宅地	250千円	50%	普通住宅地区
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							
25							
26							
27							
28							
29							
30							

本表を入力後、各物件について「個別土地評価」を使用して評価額を計算して計算結果を格納してください

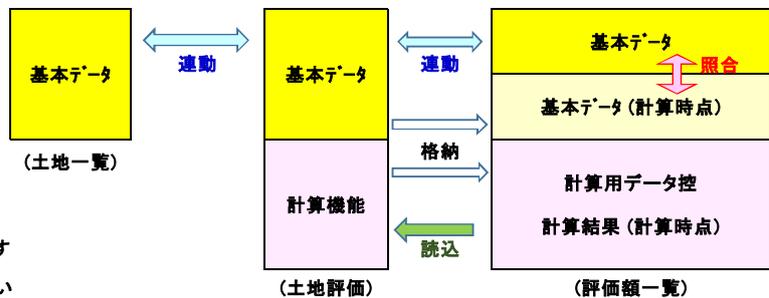
翌年以降、路線価の見直しがあれば本表の路線価格を変更してください

→ 変更があった物件をチェックして「個別土地評価」、「評価額一覧」に表示します

→ チェックされた物件について「個別土地評価」を用いて再計算を行い、そのデータを格納してください

(本ソフトの構成)

- 1) 計算機能は「個別土地評価」シートに集約しています
- 2) 基本データに変更があった場合は自動的にチェックされます
- 3) その場合は「個別土地評価」シートで再計算を行ってください



# 個別土地評価額計算

(土地一覧の個々の土地について本シートで評価額を計算します)

計算する土地を選択してください

物件No.	1
-------	---

物件を選択

の上、格納された入力データを読み込みます  
(読み込まない場合は読み込む必要はありません)

格納データ読み

データ読みボタン

●計算結果を格納して「路線価評価額一覧」に反映させます

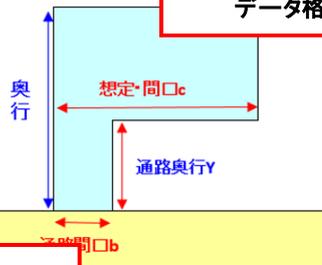
計算結果を格納

●現状の土地一覧と過去データに不一致があります(路線価変更等)

要再計算 → 1, 3,

データ格納ボタン

所在・物件名等	京都〇〇区 自宅		
面積 (㎡)	285.00 ㎡	89.06 坪	
所有権/借地権	所有権	利用区分	自用地
正面路線価 (千円)	400 千円	借地権割合	60%
地区区分	住宅地区		
地形 (計算方法)	延長1		
同 説明	地延長などと言われます と奥行長大による補正、もしくは間口狭小と による補正で評価した額を比較して小さい方 は無視して概算で評価を算出しています		



路線価の変更があると、ここに再計算が必要な物件が表示されます

再計算が全て完了するとこの表示は消えます

## 整形地 (方形地) の評価

(単位: 千円)

	路線価	間口	奥行	奥行補正	間口狭小	奥行長大	評価額	評価額
正面								
	路線価	間口	奥行	奥行補正	加算率	㎡加算額	加算額計	
側面								
側面								
背面								

## 不整形地の評価

※旗状地の補正前不整形地価格は、奥行補正後の想定整形地価格と陰地価格の差となります (単位: 千円)

	間口	奥行	面積	奥行補正	各評価額	補正前不整形地価格
旗状地	想定整形地	15.00 m	26.67 m	400.00 ㎡	0.99	158,400
	不整形地本体	3.50 m	26.67 m	285.00 ㎡	0.99	112,860
	陰地部分	11.50 ㎡	10.00 m	115.00 ㎡	1	46,000
						112,400
平均奥行 近似整形	間口	奥行/通路奥行	面積	奥行補正	評価額	補正前不整形地価格
	想定整形地					
差引計算	間口	奥行	面積	奥行補正	各評価額	補正前不整形地価格
	想定整形地					
	甲+乙					
	甲 (近似整形地) 乙 (陰地)					
整形地区分	間口	奥行	面積	奥行補正	各評価額	補正前不整形地価格
	想定整形地					
	区画 A					
	区画 B					
	区画 C 区画 D					

	A. 奥行長大補正を行う場合	B. 不整形地補正を行う場合	不整形単価・地補正率	
路線価 (又は評価) / ㎡	400 千円	394 千円	補正前評価額 (奥行補正済み)	112,400 千円
奥行価格補正率	0.99		同 単価	394 千円/㎡
a) 間口狭小補正率	0.90	0.90	想定整形地面積	400 ㎡
b) 奥行長大補正率	0.90		陰地面積	115 ㎡
c) 不整形地補正率		0.92	陰地割合	0.29
(a)×(b) 又は (a)×(c)	0.81	0.82	不整形地補正率	0.92
評価額/㎡	324 千円	323 千円		
評価額/㎡ × 面積	92,340 千円	92,168 千円		
A, B いずれか小さい方	92,168 千円			

但し、補正により減価されるのは最大で40%となります

路線価評価額 (更地)	92,168 千円
自用地としての評価	92,168 千円

(更地価格 × 100%)

# 路線価評価額一覧

(注) 土地一覧と格納されたデータに不一致項目があります

	所在・物件名 等	面積 (㎡)	権利	利用区分	正面 路線価	地形 (.計算方法)	更地評価	利用区分に 基づく評価	計算実施日	計算実施時 正面路線価
1	東京都〇〇区 自宅	285.00 ㎡	所有権	自用地	400千円	敷地延長_1	82,951千円	82,951千円	2017/3/31	360千円
2	東京都〇〇区 アパート敷地	345.00 ㎡	所有権	貸家建付地	400千円	方形・角地	146,280千円	119,950千円	2017/3/10	400千円
3	神奈川県横浜市 底地	355.00 ㎡	所有権	貸宅地	250千円	不整形・差引計算	72,216千円	36,108千円	2017/3/10	220千円
4										
5										
6										
7	<div style="border: 2px solid red; padding: 10px;"> <p>路線価の変更があると、このように過去に格納済みデータと比較して赤で表示されます</p> <p>路線価以外の変更があった場合は物件Noのみ赤で表示します</p> </div>									
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										
28										
29										
30										
	(合計)	985.00 ㎡					301,448千円	239,009千円		